

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Freistehendes Zweifamilienhaus**

Adresse **51597 Morsbach, OT Appenhagen
Ritterseifener Weg 30**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 10/24**

Wertermittlungstichtag **20. Juni 2024**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) und keine Personennamen enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	9
Lage	9
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	18
Sonstiges	30
3 Wertermittlung	32
Verfahrenswahl	32
Bodenwert	33
3.1 Ertragswertverfahren	35
Rohertrag	35
Bewirtschaftungskosten	37
Liegenschaftszinssatz	37
Ertragswert	39
3.2 Sachwertverfahren	40
Herstellungswert der baulichen Anlagen	41
Vorläufiger Sachwert	44
4 Verkehrswert	45

Anlagen

Anlage 1	Fotos	56 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 13.06.2024	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Ansichten und Schnitt	6 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	9
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 25.000	10
Abbildung 4	Ritterseifener Weg, Blickrichtung Südost	10
Abbildung 5	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 6	Lageplan, M ca. 1 : 500	14
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	15
Abbildung 8	Bebauungsplan, M ca. 1 : 1.000	16
Abbildung 9	Ansichten	18
Abbildung 10	Schnitt, M ca. 1 : 125	19
Abbildung 11	Grundriss Untergeschoss, M ca. 1 : 125	20
Abbildung 12	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	22
Abbildung 13	Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 125	23

Tabellen

Tabelle 2	Ertragswert	39
Tabelle 3	Kostenkennwerte	41
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	44

Übersicht

Freistehendes Zweifamilienhaus in 51597 Morsbach – Appenhagen, Ritterseifener Weg 30	
Zu bewerten ist ein rd. 1.600 m ² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Doppelgarage und Carport. Das Haus wurde 1972 fertiggestellt. Es gibt ungenehmigte Aus- und Anbauten.	
Das Haus hat einige Besonderheiten wie eine unüblich große Wohnfläche, kaum oder unzureichend abgeschlossene Wohnungen, verhältnismäßig wenig Abstellmöglichkeiten und ein Schwimmbad. Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme des seit längerem stillgelegten Schwimmbades werden auf 18.000 € geschätzt.	
ursprüngliches / maßgebliches Baujahr	1972 / 1975
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	20.06.2024
Bodenwert des 1.557 m ² großen Grundstücks	85.000 €
Jahresrohertrag	20.100 €
Bewirtschaftungskosten	29%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 12.500 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 31 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,0 %)	22,94
besondere objektspezifische Merkmale	./.. 18.000 €
Zubehör	1.000 €
Ertragswert	<u>355.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	474.000 €
Sachwertfaktor	0,75
besondere objektspezifische Merkmale	./.. 18.000 €
Zubehör	1.000 €
Sachwert	<u>339.000 €</u>
Verkehrswert	350.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 05.03.2024, Geschäfts-Nr. 2 K 10/24; beauftragt mit Schreiben vom 10.06.2024

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51597 Morsbach, Ortsteil Appenhagen, Ritterseifener Weg 30
Es handelt sich um ein rd. 1.600 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit Doppelgarage und Carport. Das Haus wurde 1972 fertiggestellt und bis heute nur wenig modernisiert.

Besonderheiten des Bewertungsobjekts Das Bewertungsobjekt weicht stark vom Üblichen ab und kann deshalb ohne einige Annahmen nicht sachgerecht bewertet werden.

- Das Grundstück hat eine starke Hangneigung und wird nur zur Hälfte durch bauliche Anlagen und den Garten genutzt.
- Das Haus hat gegenwärtig eine Wohnfläche von rd. 310 m², wurde aber ausschließlich von einer Familie genutzt. Nur im Kellergeschoss und im Dachgeschoss gibt es kleinere abgeschlossene Wohnungen, bei denen jedoch entweder die Küche oder das Bad außerhalb liegen.
- Das Kellergeschoss wurde nahezu vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Es gibt verhältnismäßig wenig Abstellräume.
- Unterhalb der Garage befindet sich ein über 50 m² großes Schwimmbad und eine ebenso große Terrasse auf der Garage.

Haus und Grundstück wurden demnach als Einfamilienhaus genutzt, mit einer gegenüber dem Üblichen verdoppelten Wohnfläche. ¹ Dafür gibt es keine Vergleichswerte und nicht genügend Objekte für eine valide Kaufpreisauswertung.

Das Wohnhaus wird deshalb als Zweifamilienhaus bewertet: Eine relativ „normale“ Wohnung belegt das gesamte Dachgeschoss. Die Räume im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie das Schwimmbad bilden eine weitere sehr großzügige Wohneinheit.

Potentiale durch Erweiterungen oder Umnutzungen werden auf Seite 26 genannt.

¹ GMB OBK 2024, S. 89 Mittlere Wohnfläche freistehender Einfamilienhäuser 154/155 m² mit Standardabweichung 35/37 m², mittlere Wohnfläche von Zweifamilienhäusern 200 m² mit Standardabweichung 29 m².

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

Im Auszug des Grundbuchs vom 11.06.2024

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Holpe Blatt 44

sind als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am _____, N. N., geboren am _____ und N. N., geboren
am _____ in Erbengemeinschaft

für das Grundstück Holpe Flur 28

BV-Nr. ²	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	380	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Grünland, Ritterseifener Weg 30	1.557 m ²

Die eingetragene Lage stimmt mit der Objektanschrift überein.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 20.06.2024 im Beisein des Eigentümers und einer Eigentümerin durchgeführt.

Die anderen Verfahrensbeteiligten verzichteten auf die Teilnahme.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungstichtag ist der 20.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 09.07.2023 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Das Haus wird seit zwei Jahren nicht mehr bewohnt. Die Wohnräume sind möbliert. Die beweglichen Möbel werden als sonstige bewegliche Sachen nicht mit bewertet.
- Dagegen sind die Einbauküche, die im Kellergeschoss eingebaute Sauna und der Heizölvorrat Zubehör, das mit zu schätzen ist (siehe S. 24). Der Wert des Zubehörs wird auf insgesamt 1.000 € geschätzt.
- Das Grundstück und die baulichen Anlagen sind weder insgesamt noch teilweise vermietet oder verpachtet.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es auf dem Grundstück keine Betriebseinrichtungen.
- Ein Schlafräum im Untergeschoss und ein großer Teil des Dachgeschosses

² BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

wurden ohne baubehördliche Genehmigung wohnlich ausgebaut. Ebenfalls ohne Genehmigung wurde eine Terrasse mit Überdachung auf der Garage errichtet (siehe S. 15 f.).

- Pläne und Fotos des Grundstücks sowie der Umgebung sind in Anlage 1, in der Abbildung 4 sowie auf den Seiten 18 ff. zu finden.
- Es gibt weder Eintragungen im Baulastverzeichnis noch im Altlastenkataster.
- Es liegt kein Überbau vor.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.06.2024
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 13.06.2024
- Einsicht in die Bauakte am 20.06.2024, digitale Übermittlung weiterer Bauakten am 20.06. und 04.07.2024
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Morsbach über das Planungsrecht im Juni 2024
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Morsbach über die Erschließungssituation vom 02.07.2024
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkatasters vom 27.06.2024 und im Baulastenverzeichnis vom 13.06.2024
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Feb-

ruar 2005

- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- (Kröll et al.) Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea / Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand Februar 2024

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Gemeinde und Region

Morsbach liegt im äußersten Südosten des Oberbergischen Kreises und etwa 50 km östlich von Köln. Morsbach ist mit rd. 10.000 Einwohnern die kleinste Gemeinde im Kreisgebiet. Morsbach umfasst 66 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

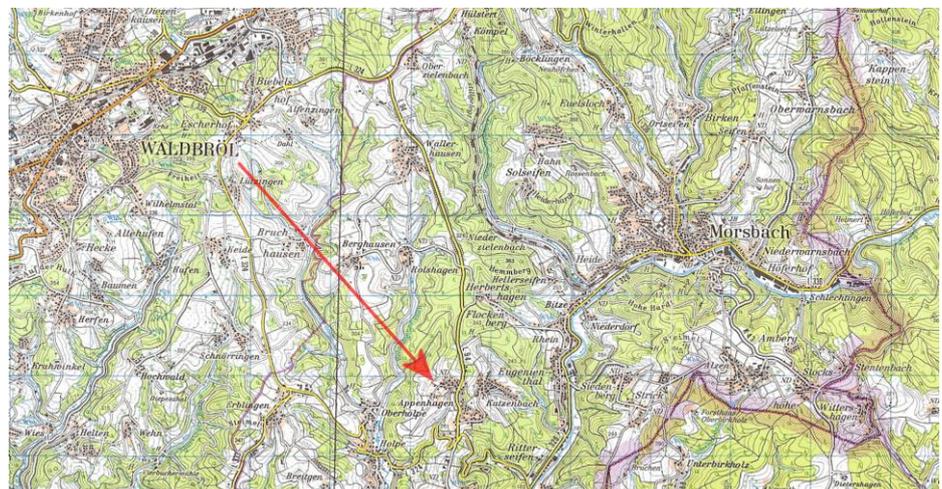


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Appenhagen, 4 km südwestlich vom Zentrum Morsbach

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 100.000

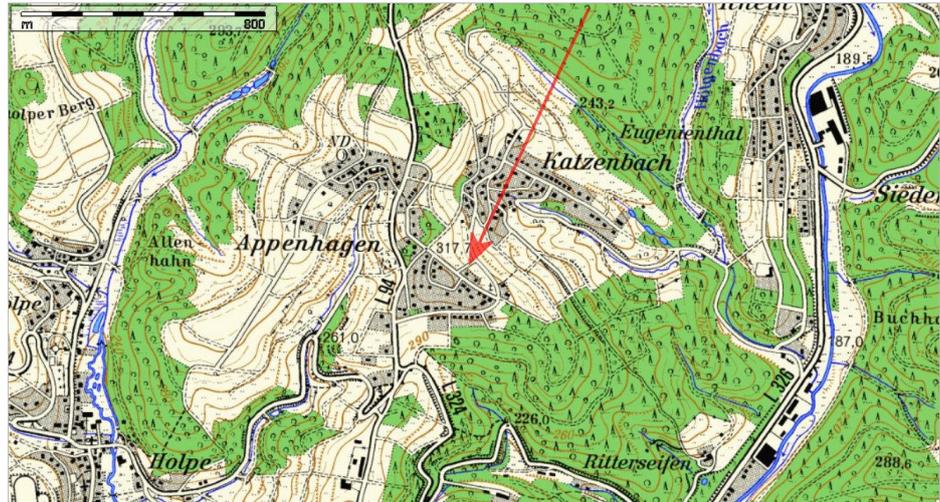


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 400 m entfernt, Fahrzeit mit dem Bus nach Waldbröl ca. 20 Minuten
- mit dem Pkw zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 20 km und 20 Min. Fahrzeit
- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt oder Eckenhagen) ca. 20 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 25.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen. Die nächstgelegenen sind im Zentrum von Morsbach. Hier befindet sich auf die Gemeindeverwaltung.

Parkplätze

An der Straße sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es eine Doppelgarage mit zwei Abstellplätzen davor und einen Carport.

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude geprägt.

Abbildung 4
Ritterseifener Weg,
Blickrichtung Südost

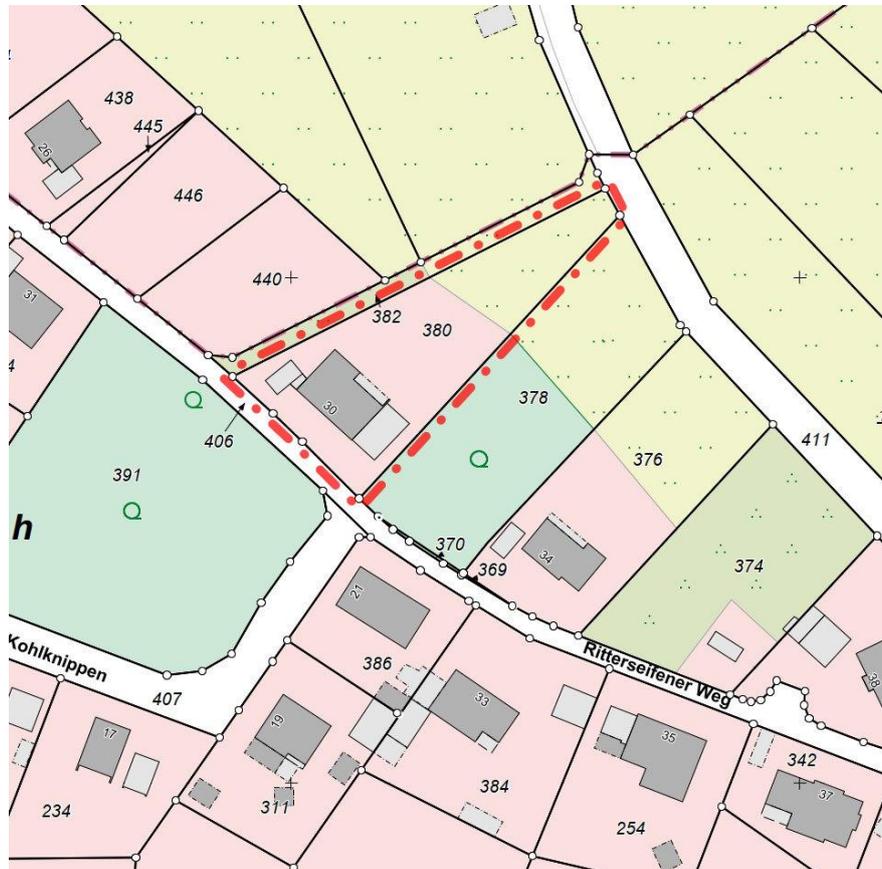
Haus Nr. 30 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 5
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 3)



© Oberbergischer Kreis 2024

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine keilförmige, aber im südwestlichen Teil gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge am Ritterseifener Weg beträgt 34 m. Dies ist gleichzeitig die größte Grundstücksbreite. An der Alten Hofstraße im Nordosten ist das Grundstück nur noch 6 m breit. Es ist über 70 m tief.

Das Grundstück liegt an einem Hang. Es fällt von der Straße im Westen bis zur Rückseite des Wohnhauses um ca. 3 m ab. Auf diesem Niveau ist ein weniger als 10 m tiefer Garten angelegt. Eine Treppe oder einen Weg zum tiefer gelegenen Teil des Grundstücks gibt es nicht. Somit ist der Rest des Grundstücks vom Haus aus nicht erreichbar. Auch den Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gibt es nur ansatzweise an der Alten Hofstraße.

Die Böschung im Osten wird durch große Steine gesichert. Diese Böschung ist 2-3 m hoch.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist wahrscheinlich möglich (siehe S. 15).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 90 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 33 und Anlage 2).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an. ³

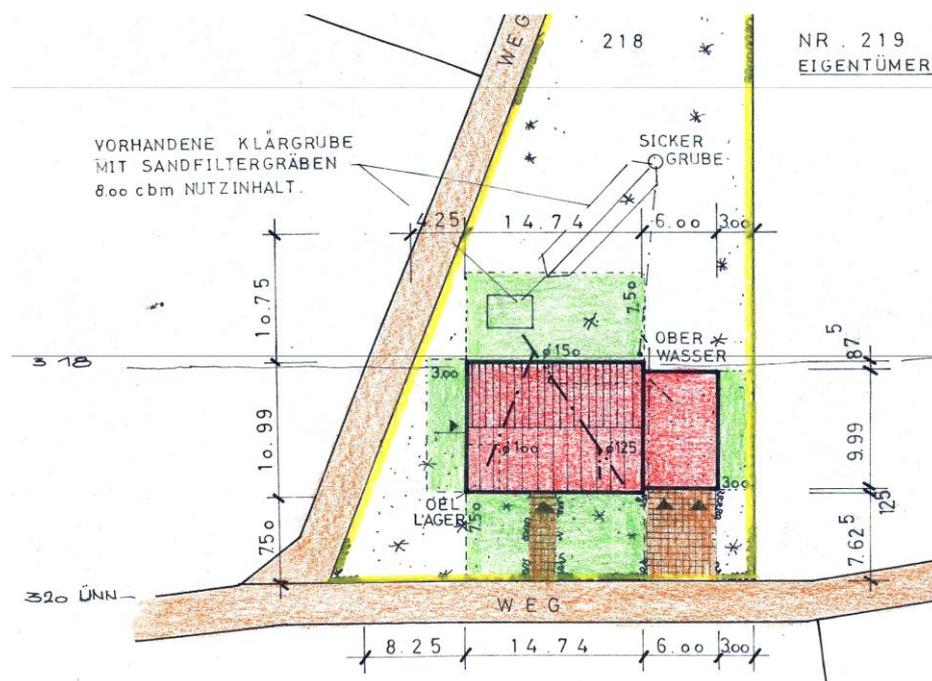
³ GMB OBK 2024, S. 59 In dörflichen Lagen der Gemeinde Morsbach werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 95 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 90 €/m² und in mäßigen Lagen 80 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

- Leerstand** Das Haus steht seit 2 Jahren leer, wird aber beheizt. Es ist vollständig möbliert. Haus und Grundstück sind weder insgesamt noch teilweise vermietet oder verpachtet.
- Baulasten** Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.
- Lasten und Beschränkungen** Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält keine Eintragung außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der aber nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen.
- Baugenehmigungen** Mit Bauschein 1856/1965 vom 31.08.1965 wurde der Neubau eines Wohnhauses mit Garage genehmigt. Das Untergeschoss sollte in Mauerwerk und Erdgeschoss und Dachgeschoss in Holztafelbauweise errichtet werden. Die Schlussabnahme ohne Beanstandungen wurde am 25.07.1966 bescheinigt
- Ein neuer Bauantrag von 1970 wurde mit Brandschäden begründet: „Das im Jahre 1965 genehmigte Wohnhaus in Katzenbach ist 1969 bis auf das Kellergeschoss niedergebrannt (Bauschein Nr. 1856/65). Das verbleibende Kellergeschoss und Garage ist durch die Wassermenge sowie Hitzeeinfluss stark baufällig geworden. Das Kellergeschoss wurde aus HBL-Mauerwerk und das Erdgeschoss als Fertighaus erstellt. Da an gleicher Stelle ein Neubau vorgesehen ist, sollen die noch bestehende Mauern abgebrochen werden.“
- Mit dem Bauschein 711/1971 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit angebaute Garage anstelle des abgebrannten Wohnhauses genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein vom 01.08.1971 enthält keine Beanstandungen.
- Der Teil-Schlussabnahmeschein vom 26.08.1974 enthält einige Vermerke: „1. Die Ölheizungsanlage wurde nicht eingebaut, die Beheizung erfolgt über Nachtstromspeicheröfen. 2. Der Kamin wurde nicht eingebaut. 3. Der Dachgeschossgrundriss wurde geringfügig geändert. 4. Die Abnahme betrifft nur das Wohnhaus und die Garage. Der Innenausbau des Schwimmbades ist noch nicht fertiggestellt.“
- Mit dem Bauschein 1048/77 vom 28.06.1977 wurde der Einbau einer unterirdischen Behälteranlage für Heizöl genehmigt. Ein 20.000 l-Behälter wurde mittig zwischen der Garage und der Straße eingebaut und ein Heizungsraum im hinteren Teil der Garage abgetrennt. Die Schlussabnahme ohne wesentliche Beanstandung fand am 02.05.1984 statt.
- Weil Schlussabnahmen häufig verspätet durchgeführt werden und die Rohbauabnahme bereits Mitte 1971 stattgefunden hat, wird das Haus 1972 weitgehend fertiggestellt worden sein.

- Ein Schlussabnahmeschein für das Schwimmbad wurde nicht gefunden.
- Der tatsächliche Ausbau des Dachgeschosses geht weit über die Baugenehmigung hinaus.
- Überhaupt nicht beantragt und demnach auch nicht genehmigt sind die Terrasse über der Garage und ihre Überdachung sowie der Carport mit den darunterliegenden Abstellräumen.
- Auch für den Ausbau von Öllager und Heizungsraum zu einem Schlafrum gibt es keine Genehmigung.

Abbildung 6
Lageplan,
M ca. 1 : 500



nachträgliche Legalisierungen

Nachträgliche Legalisierungen ungenehmigter Nutzungen oder Ausbauten können aufwendig werden. Dabei sind die Kosten für die Antragstellung meist relativ gering und überschaubar. Höher und nicht immer absehbar sind die Kosten aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörde. Diese kann darauf bestehen, dass die heutigen, meist schärferen Vorschriften eingehalten werden. Dafür sind häufig Nachbesserungen notwendig

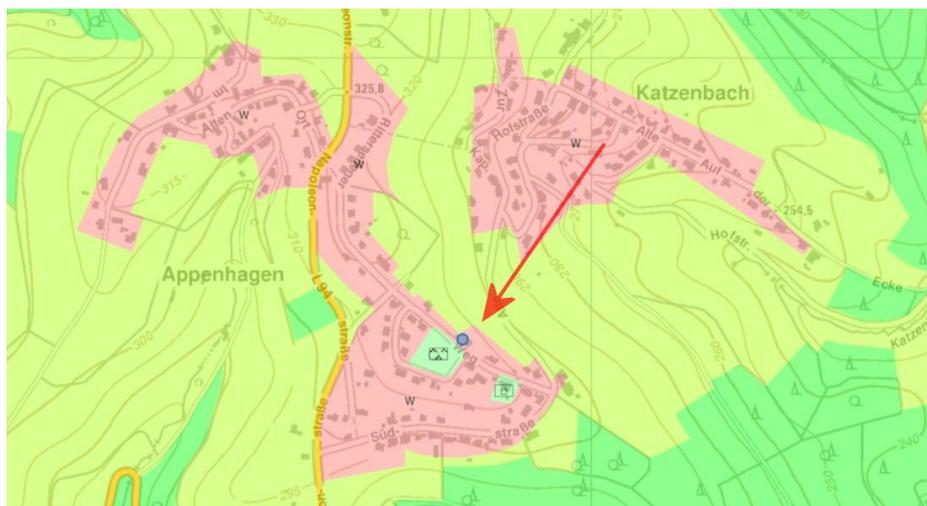
- Die Schlussabnahme des Schwimmbades dürfte keine Probleme bereiten.
- Ob die genehmigende Behörde für den zusätzlich wohnlich ausgebauten Trockenraum im Dachgeschoss die Einhaltung gegenwärtiger Standards zur Wärmedämmung fordert, ist ungewiss. Angeblich ist der gesamte Dachraum bereits im Zuge des Neubaus wohnlich ausgebaut worden. Der Teilausbau sei lediglich aus steuerlichen Gründen beantragt worden. Danach hätte die Baubehörde bei der Schlussabnahme den Vollausbau kennen müssen.
- Es ist fraglich, ob die Decke der Garage die erforderliche Tragfähigkeit für eine Terrasse aufweist. Diese müsste jedenfalls durch einen Statiker nachgewiesen werden. Falls eine erforderliche Verstärkung der Decke nicht durchgeführt

wird, muss die Nutzung unterlassen und die Überdachung zurück gebaut werden. ⁴ Eine Erweiterung des Wohnraums über der Garage wird jedoch kaum an fehlender Tragfähigkeit scheitern.

- Eine nachträgliche Legalisierung des Ausbaus von Öllager und Heizungsraum zu einem Schlafrum ist unwahrscheinlich. Die Nutzung als beheizter Abstellraum oder Hobbyraum ist möglich (siehe S. 21).
- Die in den Hang gebauten Räume unter dem Carport und die Überdachung des Carports sind weder beantragt noch genehmigt worden. Diese bauliche Anlage hält aber die Baugrenzen ein. Auch die Tragfähigkeit kann leicht nachgewiesen bzw. nachträglich verbessert werden. Eine nachträgliche Legalisierung wird deshalb kaum versagt werden.

Weil unklar ist, wie die baulichen Anlagen des Grundstücks zukünftig im Einzelnen genutzt werden, wird hier kein Betrag für die Antragstellung und mögliche bauliche Änderungen angegeben. Stattdessen werden die Unsicherheiten im Liegenschaftszinssatz (siehe S. 38) und im Sachwertfaktor (siehe S. 46 f.) berücksichtigt.

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 10.000



Baurecht

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 7). Im Liegenschaftsbuch sind die tatsächlichen Nutzungen mit 1.131 m² für Gebäude und Freifläche und mit 462 m² Grünland angegeben.

Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Morsbach Appenhagen-Katzenbach“ (siehe Abbildung 8). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.1978 gefasst. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich mit dem Bewertungsgrundstück die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) fest. Es ist nur eine offene, höchstens zweigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 25-38° zulässig. Im Textteil ist festgesetzt, dass weder Walmdächer noch Drempelel erlaubt sind. Die Geschossfläche darf nicht mehr als 60 % der Grundstücksfläche betragen.

- ⁴ Während für Wohnraumdecken nur Tragfähigkeiten von 150-200 kg/m² gefordert werden, müssen Terrassen zum Beispiel auf Garagen, Loggien und Balkone Verkehrslasten von 350-500 kg/m² aushalten können.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sämtliche bauliche Anlagen des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Baugrenzen liegen. ⁵ Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorrangig durch Aufstocken möglich.

- Erweiterungen zur Straße oder auf der Rückseite würden die Baugrenzen überschreiten. Anbauten an der Nordwestseite und der Südostseite sind erlaubt. Hierbei würden allerdings der Carport und die Garage wegfallen. Die Stellplätze müssten an anderer Stelle nachgewiesen werden.
- Das Gebäude ist eingeschossig, erlaubt sind zwei Vollgeschosse. „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben“ (§ 2 Abs. 6 BauO NRW 2018). Das Untergeschoss hat eine lichte Raumhöhe von 2,5 m. Es ist allerdings nicht als „oberirdisch“ zu bezeichnen, denn § 2 Abs. 5 BauO NRW bestimmt: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschoss.“ Im Mittel ragt die Deckenoberkante des Untergeschosses rd. 1,5 m über die Geländeoberfläche, wie in den Bauzeichnungen dargestellt (Abbildung 9).

Abbildung 8
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 1.000



Das zu bewertende Grundstück ist das im Plan mit 218 bezeichnete Flurstück.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Morsbach teilte schriftlich und auf mündliche Nachfrage mit:

- Der Ritterseifener Weg ist für das Bewertungsgrundstück die einzige beitragspflichtige Erschließungsstraße und erstmalig hergestellt. Erschließungsbeiträge stehen nicht mehr offen. Beitragspflichtige Maßnahmen nach dem KAG sind nicht geplant.

⁵ Der Bebauungsplan wurde 1978 initiiert, um die Anbindung des Ritterseifener Weges an die L 94 zu ermöglichen. Deshalb wurde der Gebäudebestand in den Bebauungsplan übernommen.

- Der Hauptkanal für Schmutzwasser wurde im Bereich des Bewertungsgrundstücks 1987 gebaut. Es ist davon auszugehen, dass seit ungefähr diesem Zeitpunkt das Grundstück an den Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Kanalanschlussbeiträge können deshalb nicht mehr erhoben werden und werden mit hoher Sicherheit nicht mehr offenstehen.
- Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden. Es kann über die vorhandene Kleinkläranlage auf dem Grundstück versickert werden.

Das Grundstück ist als erschließungsbeitragsfrei anzusehen.

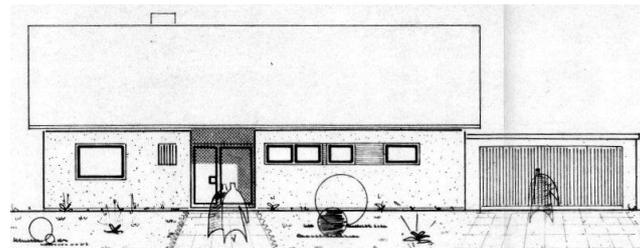
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

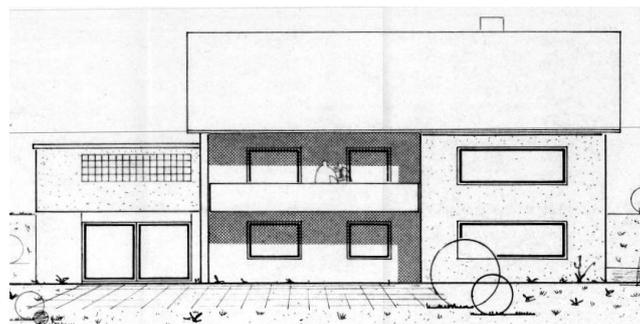
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Orts-termins oder auf Annahmen.

Abbildung 9 Ansichten

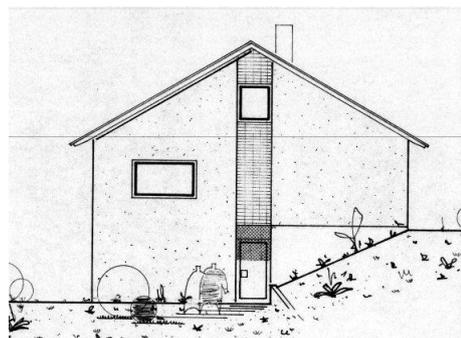
(siehe Anlage 5)



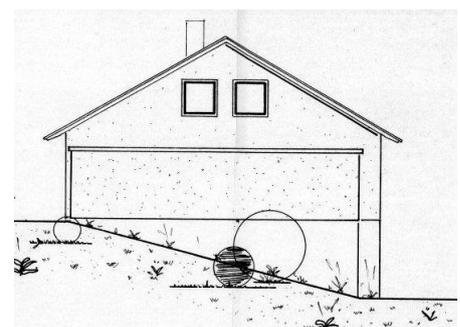
Straßenseite (Südwesten)



Rückseite (Nordosten)



Nordwesten



Südosten

Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Innen- und Außenansichten in Anlage 1.

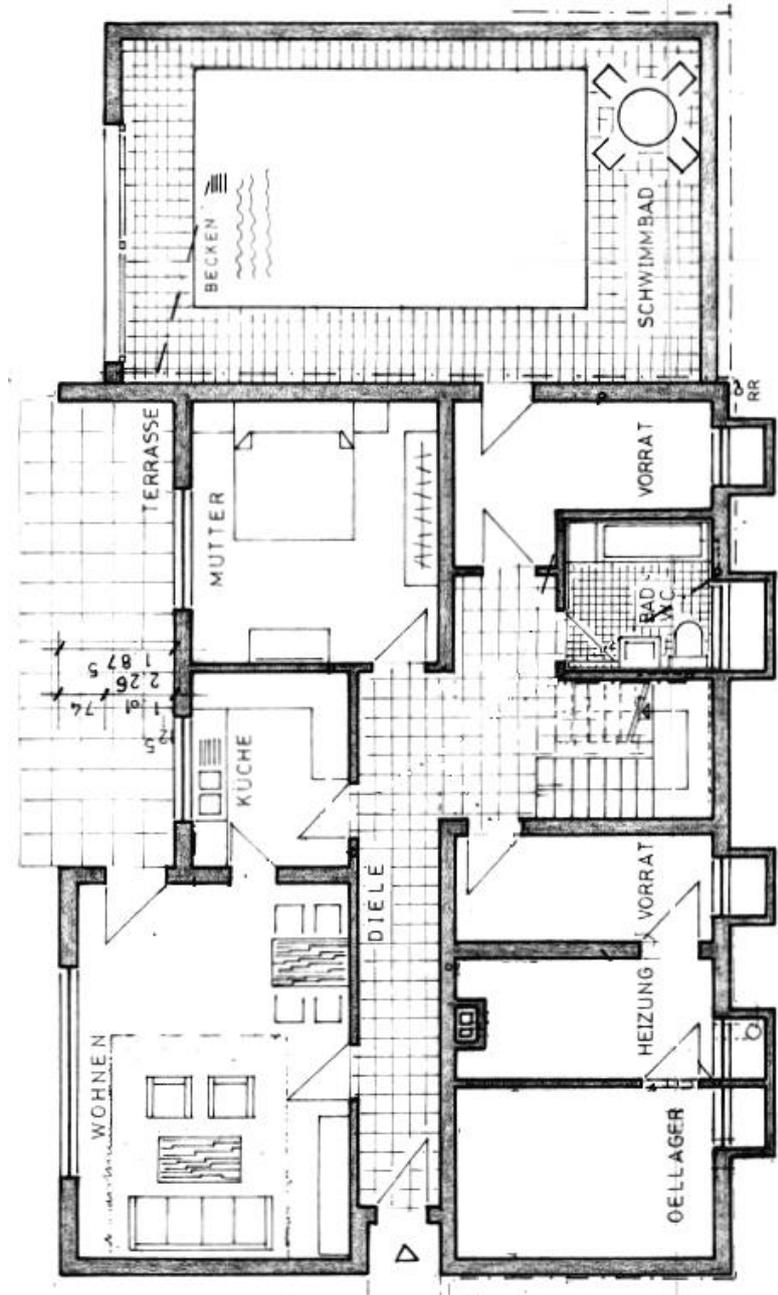
Bauweise und Ausstattung

- eingeschossig, fast vollständig ausgebautes Kellergeschoss und vollständig ausgebautes Dachgeschoss

elektrischer Durchlauferhitzer im Badezimmer im Dachgeschoss

- Bodenbeläge: in den Fluren und Treppenträumen Kunststeinplatten 30 × 60 cm im Läuferverband, gleiches Material auf den Treppen

Abbildung 11
Grundriss
Untergeschoss,
M ca. 1 : 125



- Abweichend von der Zeichnung ist der linke Teil durch eine Wohnungseingangstür abgeteilt.
- Die beiden mit „Öllager“ und „Heizung“ bezeichneten Räume wurden zusammengelegt und zu einem Schlafzimmer mit einer Tür zur Diele ausgebaut.
- In den mit „Vorrat“ bezeichneten Raum neben dem Schwimmbad ist eine Sauna eingebaut.

Besonderheiten des Untergeschosses

Die lichte Höhe der Räume im Untergeschoss beträgt 2,5 m, im Schwimmbad 2,4 m.

Der hintere Teil bildet eine abgeschlossene Wohnung mit Wohnraum, Küche und Schlafräum. Der ursprünglich für Öllager und Heizung vorgesehene Raum wurde ohne Genehmigung zu einem Schlafräum ausgebaut, ist aber wegen unzureichender Belichtung nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Das Badezimmer befindet sich rechts neben Treppe außerhalb der abgeschlossenen Wohnung.

Das Badezimmer hat einen Bodenbelag aus Mosaikstein und ist rundum bis in 1,5 m Höhe gefliest. Es ist mit Wanne, Stand-WC und Waschbecken ausgestattet.

Schwimmbad

Das Schwimmbad ist in einem 54 m² großen Raum unter der Garage untergebracht. Es ist nur durch den Flur im Untergeschoss erreichbar und wird durch eine Hebe-/Schiebetüranlage belichtet. Das Schwimmbad enthält eine Dusche, eine lange beheizte Bank, eine Anlage zur Regulierung der Luftfeuchtigkeit und eine elektrische Beckenabdeckung. Der Raum hat eine lichte Höhe von 2,4 m.

Das Becken ist 3,8 m breit und 8,2 m lang und mit Folie abgedichtet. Die Wassertiefe betrug 1,4 m. Seitdem das Schwimmbad vor 10-12 Jahren stillgelegt worden ist, ist das Becken entleert.

Wenn Schwimmbecken längere Zeit leer stehen, entweichen die Weichmacher aus der Folie. Diese und andere Abdichtungen müssen dann erneuert werden. Die Kosten werden im Bewertungsfall auf rd. 10.000 € geschätzt. Insgesamt ist erfahrungsgemäß bei der Wiederinbetriebnahme eines Schwimmbades nach einer längeren Stilllegungszeit mit Kosten zu rechnen in Höhe von ⁶

18.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Verkehrswert berücksichtigt (siehe S. 39 und 46).

Wenn der Standard verbessert werden soll, sind weitere erhebliche Kosten zu erwarten, z.B. für eine automatische Umwälzung ca. 3.000 €.

Wertminderung durch Schwimmbad?

Nicht selten wird die Vermutung geäußert, dass ein privates Schwimmbad angesichts der hohen Energiekosten keinen Vorteil biete, sondern eine Belastung darstelle.

Einige jüngere Veröffentlichungen weisen jedoch darauf hin, dass eher eine Wert-erhöhung anzunehmen ist, jedenfalls in den meisten Fällen kein Wertabschlag vorgenommen werden muss. ⁷

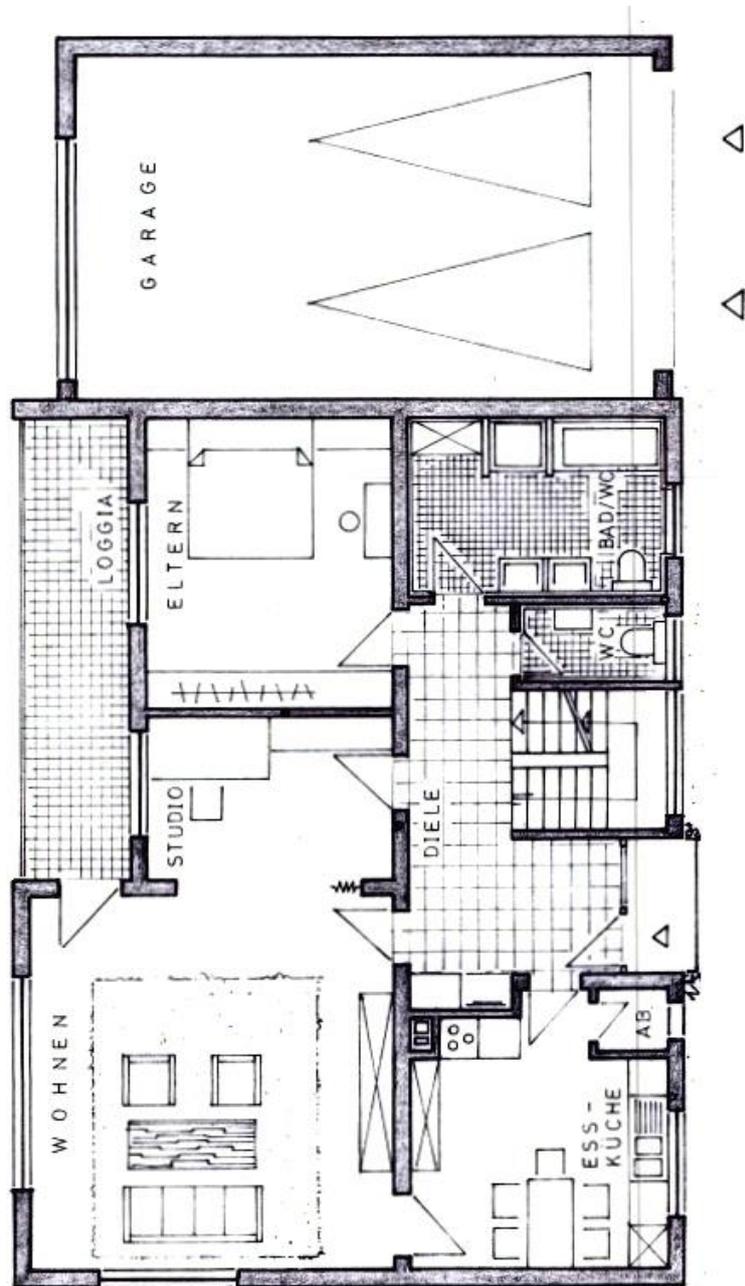
⁶ Auskunft eines Mitarbeiters der BELKA GmbH Schwimmbadtechnik, Kerpen am 01.07.2024. Die Erneuerung der Abdichtung ist jedenfalls erforderlich, möglicherweise auch der Ersatz der elektrisch betriebenen Abdeckung (rd. 10.000 €) und der Pumpe (rd. 1.000 €).

⁷ GuG 2022, Heft 6, S. 368-369 (Quelle: Immowelt): Kaufpreise von Häusern mit Schwimmbecken. GuG 2018, Heft 6, S. 367-371 (Quelle: IVD): Werteinfluss von Schwimmbadanlagen/Poolanlagen. GuG 2021, Heft 5, S-36-37 (Quelle: Immowelt): Wertzuwachs durch einen Swimming-Pool

Besonderheiten des Erdgeschosses

Durch die Hauseingangstür gelangt man in eine großzügige Diele mit der Treppe, die als Betonkonstruktion mit Kunststeinbelag vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führt. Sämtliche Räume haben Türen zu dieser Diele. Die Räume im Erdgeschoss sind nicht gegenüber den Räumen in anderen Geschossen abgeschlossen.

Abbildung 12
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100



- Abweichend von der Zeichnung wurde der Abstellraum in der Küche nicht gebaut.
- Der hintere Teil der Garage wurde abgetrennt und enthält eine kleine Werkstatt und den Heizungsraum.

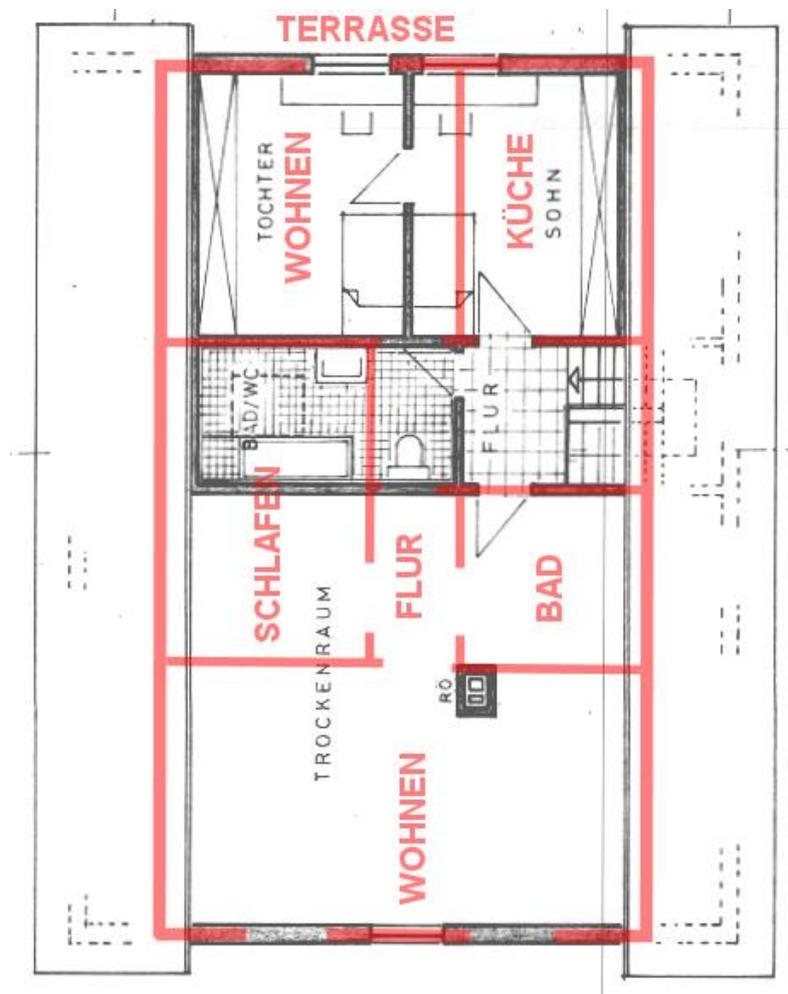
Unmittelbar an der Hauseingangstür liegt die Tür zur Küche und gegenüber die Tür zum Wohnraum mit Studio und Loggia. Ein Schlafraum, das Bad und das separate WC befinden sich rechts neben der Treppe.

Treppe und Dielen haben den gleichen Bodenbelag aus Kunststeinplatten. In der Diele sind sie im Läuferverband verlegt. Wohnraum, Studio und Schlafzimmer haben Textilbodenbeläge. In der Küche wurden Fliesen im Format 20 x 20 cm an den Wänden und auf dem Boden verwendet.

Das Badezimmer ist mit Stand-WC, Stand-Bidet, Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken in blauer Sanitärkeramik ausgestattet.

Die Küche ist gegenwärtig eine reine Kochküche, weil ein langer Raum als Lageraum abgeteilt wurde.

Abbildung 13
Grundriss Dachgeschoss,
M ca. 1 : 125



- In der Bauzeichnung ist die oben anschließende Terrasse auf der Garage nicht dargestellt.
- Abweichend von der Zeichnung wurde auch der Trockenraum wohnlich ausgebaut.
- Der Grundriss wurde erheblich verändert. Die Änderungen sind rot skizziert.

Besonderheiten des Dachgeschosses

Die Räume im Dachgeschoss haben eine lichte Höhe von 2,3 m. Die Drempele sind durchgängig 1,2 m hoch.

Die Räume links der Treppe bilden eine abgeschlossene Wohnung mit Bad, Schlafraum und Wohnraum. Im Wohnraum gibt es Anschlüsse für eine Küchenzeile.

Das Bad wird über ein Dachflächenfenster gut belichtet und belüftet. Es ist ausgestattet mit einem Elektrodurchlauferhitzer, einem Stand-WC, einem Waschbecken und einer Badewanne. Es bietet auch Platz und einen Anschluss für eine Waschmaschine. Es ist bis in ca. 1,5 m Höhe rotbraun gefliest.

Rechts neben der Treppe gibt es einen kleinen Raum mit Dachflächenfenster und Anschlüssen für eine Küchenzeile. Er hat einen PVC-Bodenbelag.

Der andere Raum rechts der Treppe ist großzügig geschnitten und der einzige Zugang zu der über 50 m² großen Terrasse. Die Terrasse ist vollständig mit lichtdurchlässigen Platten auf einer weiß gestrichenen Stahlkonstruktion in Satteldachform mit ca. 20° Neigung überdacht. Die Terrasse wird nicht, auch nicht anteilig auf die Wohnfläche angerechnet, weil sie nicht genehmigt ist und die Decke wahrscheinlich nicht die notwendige Tragfähigkeit aufweist.

Die Wände und Schrägen sind tapeziert oder weiß gestrichen.

Der Spitzboden ist über eine Bodenluke mit Auszugstreppe erreichbar. Die Bodenluke ist nicht gedämmt, wohl aber die Decke über dem Dachgeschoss. Sie ist begehbar, hat aber keine ausreichende Stehhöhe und ist deshalb als Abstellraum wenig geeignet.

Das Dach hat im Spitzboden keine Unterspannbahn. Die Dachpfannen liegen gut. Es war innen keine Feuchtigkeit feststellbar. Der Spitzboden wird durch Glaspfannen belichtet.

Zubehör

Es ist häufig strittig, was als Zubehör oder als sonstige bewegliche Sachen angesehen wird. Eine Zuordnung kann wirtschaftliche Bedeutung haben, weil Zubehör im Zwangsversteigerungsverfahren mit verkauft wird. Der Verbleib sonstiger beweglicher Sachen kann frei vereinbart werden.

Im Allgemeinen wird eine Einbauküche, die wie im Bewertungsfall auf den Raum zugeschnitten ist, zum Zubehör gezählt. Gleiches gilt für eine Saunakabine, die ausgebaut und an anderer Stelle wieder genutzt werden kann. Auch ein Vorrat an Heizöl oder Holz zum Heizen ist Zubehör.

Dagegen ist Inventar als sonstige bewegliche Sache anzusehen. Dazu gehören sämtliche beweglichen Möbel, auch freistehende Schränke, sowie Lampen und Dekorationsmaterial. Im Bewertungsfall sind das drei komplette Schlafzimmer mit Doppelbetten, zwei Wohnzimmereinrichtungen mit Sofas, Sesseln und Schränken sowie diverse Kleinmöbel.

Das angetroffene Zubehör wird wie folgt geschätzt:

- Nach Angaben des Eigentümers enthält der Heizöltank nur noch einen Bodensatz. Dieses Zubehör ist deshalb nicht wertrelevant.
- Die Schränke der Einbauküche sind ca. 30 Jahre alt und die Elektrogeräte mehr als 10 Jahre. Vermutlich wird die Mehrheit der zukünftigen Eigentümer die Un-

terteilung in der Küche beseitigen. Nach dem Ausbau der Möbel sind diese nahezu wertlos. Vergleichbare Einbauküchen wurden nach einer Recherche im Internet Ende Juni 2024 zum Selbstabbau und Selbstabholung häufig mit 200-500 € angeboten. Der Wert dieses Zubehörs wird geschätzt auf

400 €

- Die Sauna ist ca. 30 Jahre alt, ebenso der Saunaofen und die Steuerung. Die Sauna kann ausgebaut und anderswo wiederverwendet werden. Üblicherweise werden Innensaunen zur Selbstabholung angeboten. Auch der Selbstabbau wird häufig angeboten, damit der Käufer sie leichter wiederaufbauen kann. Die Angebote hierfür lagen nach einer Internetauswertung Ende Juni 2024 jeweils zur Hälfte bei 400-600 € und bei 700-1.000 €. ⁸ Weil im Bewertungsfall die technischen Geräte explizit enthalten sind, andererseits die Transportentfernung wegen der ländlichen Lage größer ist, wird der Wert dieses Zubehörs geschätzt auf

600 €

Der Wert des gesamten auf dem Grundstück angetroffenen Zubehörs wird geschätzt auf

1.000 €

Garage und Carport

Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut, hat aber keinen direkten Zugang zu den Wohnräumen. Die Doppelgarage ist stützenfrei, hat zwei relativ neue elektrisch betriebene Sektionaltore und einen Wasseranschluss mit Ausgussbecken.

Sie hat innen eine lichte Breite von 5,76 m und eine lichte Tiefe von rd. 6,2 m. Der dahinterliegende Heizungsraum und eine kleine Werkstatt sind durch eine Wand mit einer feuerhemmenden Tür abgetrennt.

An der Decke sind leichte Feuchtigkeitseinwirkungen vor allem in den südlichen Randbereichen und im Bereich der Tore festzustellen. Möglicherweise werden sie teilweise durch Undichtigkeiten an den Abläufen auf der darüberliegenden Terrasse verursacht.

Links neben dem Haus befindet sich ein überdachter Carport, der nach den Bauakten nicht beantragt und auch nicht genehmigt worden ist.

Der Carport wurde teilweise auf zwei gemauerten Räumen errichtet, die als Abstellräume dienen. Der eine Raum ist ca. 4 m tief und der andere nur ca. 2 m.

Die Decke des größeren Raumes ist offensichtlich geschädigt. An der Unterseite liegen großflächig die Bewehrungsstähle offen. Angeblich ist die Abdichtung nach Feststellung des Schadens repariert worden. Die Decke scheint noch ausreichend tragfähig zu sein. Erforderlichenfalls ist eine Verstärkung der Decke von unten oder oben relativ leicht zu bewerkstelligen.

⁸ Bei kleinanzeigen.de gab es am 30.06.2024 22 Angebote für gebrauchte Innensaunen. Bis auf zwei Ausreißer lagen die Angebote bei höchstens 1.000 €.

Wertminderung wegen fehlendem Kellergeschoss

Das Untergeschoss des Wohnhauses ist fast vollständig wohnlich ausgebaut. Es fehlt das übliche Kellergeschoss.

Unbestreitbar bieten zusätzliche Räume ein zusätzliches Nutzungspotenzial. So können die Räume ohne besonderen Ausbau zum Abstellen und Lagern verwendet werden. Auch ein höherwertiger Ausbau zum Beispiel mit Sauna, Fitnessraum oder Spielzimmer sind meist möglich. Bei entsprechender Raumhöhe und ausreichender Belichtung können sogar Büro- und Wohnräume eingerichtet werden. Zur Wertschätzung trägt sicherlich auch bei, dass diese Raumreserve einen bedeutenden Anteil an dem gesamten Flächenangebot hat, der im Falle von häufig vorkommenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Satteldach regelmäßig ein Drittel der Gesamtheit der Wohn- und Nutzflächen übersteigt. Diese Möglichkeiten bestehen bei Wohnhäusern ohne Keller nicht, wenn größere Anbauten oberhalb der Geländeoberfläche nicht erlaubt oder nicht möglich sind.

Der örtliche Gutachterausschuss stellt fest: „Ein vorhandener Keller wird bei allen Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenendhäuser) unterstellt. Sollten diese Bauteile bei Ihrem Objekt nicht vorhanden sein, so muss am berechneten Vergleichswert ein angemessener Abschlag vorgenommen werden.“⁹ Für den Nachteil eines fehlenden Kellers wird eine Wertminderung in Höhe von knapp unter 10 % geschätzt. Diese Schätzung orientiert sich an dem Vorschlag von Sprengnetter, den Anteil der Nutzfläche im Keller, der über das vorgeschriebene Maß hinausgeht, mit 15-25 % auf die Wohnfläche anzurechnen. Die anzurechnende Kellerfläche soll auf 30 % der Wohnungsgröße beschränkt werden.¹⁰

Weil im Bewertungsfall der Hausanschlussraum und ein weiterer Vorratsraum sowie der Spitzboden Abstellmöglichkeiten bieten, wird der Wertabschlag hier begrenzt auf

5 %

Im Ertragswertverfahren wird der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst (siehe S. 38 f.) und im Sachwertverfahren der Sachwertfaktor (siehe S. 46).

Zustand

Haus und Grundstück vermitteln trotz des Leerstandes einen gepflegten Eindruck. Schäden infolge unterlassener Instandhaltung wurden nicht festgestellt.

Wegen der unterbliebenen, üblicherweise turnusmäßig durchgeführten Modernisierungen von Bädern, Bodenbelägen und Fenstern bleibt die Gebäudeausstattung hinter dem altersgemäßen Standard zurück.

Potentiale

Einige Änderungen können möglicherweise die Nutzung der baulichen Anlagen verbessern.

- Fotovoltaik und Solarthermie: Im Rauminformationssystem Oberberg (RIO) ist die straßenseitige Dachfläche als für Fotovoltaik gut geeignet gekennzeichnet.

⁹ GMB OBK 2024, S. 75

¹⁰ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/13

Beide Dachflächen des Wohnhauses haben eine mittlere Eignung für Solarthermie. Wahrscheinlich ist das Dach von umstehenden großen Bäumen weit genug entfernt, um die meiste Zeit des Jahres einen guten Ertrag zu bringen. Die straßenseitige, fast 120 m² große Dachfläche hat nur zwei Dachflächenfenster, sodass entweder eine sehr große Fläche mit Fotovoltaikenelementen bestückt werden kann oder eine kleinere besonders gut platzierte Fläche.

- Schwimmbad als Wärmespeicher: Schwimmbäder haben eine Wasser- und Raumtemperatur von meist 28-32°. Mit einer geringen weiteren Erwärmung der Schwimmbadwassers ist die Vorlauftemperatur einer Fußbodenheizung erreicht. Ein Schwimmbecken mit Abdeckung kann eine große Menge Energie aus Fotovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen speichern. Darüber hinaus werden die Betriebskosten gesenkt und damit der Unterhalt eines Schwimmbads wirtschaftlicher. Allerdings eignen sich höhere Temperaturen weder für die Nutzung des Schwimmbeckens noch für die Beständigkeit der Folienabdichtung. Eine Wärmebedarfsberechnung ist unbedingt erforderlich.
- Erweiterung des Schwimmbads: Das Schwimmbad hat eine Hebe-/Schiebetüranlage. Es kann optisch durch eine ganz oder teilweise überdachte Terrasse z.B. mit Dielen erweitert werden. Auch ein Anbau für verschiedene Wellnessaktivitäten ist denkbar. Hierfür wäre allerdings eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.
- Aufstocken der Garage: Die Garage kann überbaut und nur eine angemessene Fläche als Terrasse genutzt werden. Diese Teilfläche muss sehr wahrscheinlich entsprechend verstärkt werden. Statt der bisher bestehenden, aber ungenutzten 55 m² großen Terrasse könnte die Wohnfläche im Dachgeschoss bei einer Erweiterung des Dachgeschosses u.a. mit einer ca. 15 m² großen Terrasse um mehr als 40 m² auf gut 130 m² vergrößert werden.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde 1972 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungstichtag ein Alter von

2024 – 1972

52 Jahren

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet seit Jahren durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV in Anlage 1 vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

80 Jahre GND – 52 Jahre Gebäudealter =

28 Jahre

Modernisierungen können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ¹¹	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 2,5

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind in der jüngeren Vergangenheit kaum durchgeführt worden.

Die durchgeführten Modernisierungen von einigen wenigen Fenstern und die Erneuerung des Heizbrenner liegen Jahre zurück oder waren von geringem Umfang, sodass sie nicht mit der vollen Punktzahl anzurechnen sind.

Es ist deshalb von einem unteren Modernisierungsgrad (rd. 3 Punkte) auszugehen. Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ¹²

31 Jahre

¹¹ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

¹² 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 72 ff.

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

$$80 \text{ Jahre GND} - 31 \text{ Jahre RND} = \mathbf{49 \text{ Jahre}}$$

und das maßgebliche fiktive Baujahr mit

$$\text{Wertermittlungsstichtag 2024} - 49 \text{ Jahre Gebäudealter} = \mathbf{1975}$$

Brutto-Grundfläche

(BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses ist in der Baubeschreibung mit 161,99 m² und die Garage mit 59,94 m² angegeben. Bei dem Wohnhaus ist wegen der Loggia eine Fläche von 15 m² abzuziehen. Die Bruttogrundflächen betragen:

$$\text{Wohnhaus: } (162 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2) * 3 \text{ Geschosse} = \mathbf{441 \text{ m}^2}$$

Garage und Schwimmbad haben eine Bruttogrundfläche von jeweils

$$\mathbf{60 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte abgesichert durch eigene Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss

Wohnraum	36,0 m ²
Studio	11,0 m ²
Schlafräum	19,0 m ²
Bad	11,5 m ²
WC	3,0 m ²
Küche	18,5 m ²
Loggia	<u>3,5 m²</u>

102,5 m²

Untergeschoss

Wohnraum	26,0 m ²
Küche	8,0 m ²
Schlafräum	17,0 m ²
Flur	12,5 m ²
Bad	6,0 m ²
ehem. Öllager	16,0 m ²
Freisitz unter Loggia	<u>3,5 m²</u>

89,0 m²

Dachgeschoss

nördlicher Wohnraum	32,0 m ²
Bad	7,5 m ²
Schlafräum	16,5 m ²
Flur	4,5 m ²
Küche	11,0 m ²
südlicher Wohnraum	<u>20,0 m²</u>

91,5 m²

- Die Dielen im Treppenraum aller drei Geschosse werden nicht angerechnet, weil sie nicht zu den abgeschlossenen Wohnungen gehören. Diese Verkehrsfläche beträgt insgesamt 26 m².
- Terrassen, Balkone und Loggien werden üblicherweise mit bis zu einem Viertel ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die Loggia im Erdgeschoss und der Freisitz darunter sind vor Einblicken geschützt, in Form und Größe gut nutzbar und etwas gegen die Witterung geschützt. Sie werden deshalb mit 25 % auf die Wohnfläche angerechnet. Die Terrasse auf der Garage wird nicht angerechnet (siehe Seite 24).
- Das ehemalige Öllager und der Heizungsraum im Untergeschoss wurden zu einem 21 m² großen Schlafzimmer ausgebaut. Wegen der unzureichenden Belichtung ist dieser Raum nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und entspricht nicht der Aufenthaltsqualität in den anderen Räumen. Weil er ansonsten dem Ausbaustandard der anderen Wohnräume entspricht und innerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegt, wird er in Anlehnung an Sprengnetter mit 75 % seiner Fläche auf die Wohnfläche angerechnet werden. ¹³
- Schwimmbäder sind zur Hälfte auf die Wohnfläche anzurechnen. ¹⁴

$$54 \text{ m}^2 / 2 =$$

27,0 m²

Die nicht abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss hat bei über 110 m² Wohnfläche lediglich einen Schlafräum. Es liegt nahe, zusätzliche Räume entweder im Kellergeschoss oder im Dachgeschoss zu dieser Wohnung hinzu zu nehmen. Weil sich das Dachgeschoss mit geringem Aufwand in eine abgeschlossene Wohnung umwandeln lässt, wird die Wohnfläche im Untergeschoss vollständig der Wohnung im Erdgeschoss zugeschlagen und ebenso das Schwimmbad.

Diesem Gutachten werden folgende Wohnflächen zugrunde gelegt:

Wohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss einschließlich Schwimmbad:

$$102,5 \text{ m}^2 + 89,0 \text{ m}^2 + 27,0 \text{ m}^2$$

rd. **219 m²**

Wohnung im Dachgeschoss:

rd. **92 m²**

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Akteneinsicht und der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

¹³ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14

¹⁴ Wohnflächenverordnung, WoFIV § 2 Abs. 2 „Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen ... von Schwimmbädern.“ Diese sind nach § 4 mit der Hälfte anzurechnen.

Erschließung

Das Grundstück wird durch den Ritterseifener Weg im Westen und die Alte Hofstraße im Osten erschlossen. Wegen der Hangneigung und weil der Weg nördlich des Bewertungsgrundstücks nicht existiert, kann der bebaute Grundstücksteil nur von dem Ritterseifener Weg erreicht werden.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“¹⁵ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Ein- und vor allem Zweifamilienhäuser können aber auch ganz oder teilweise vermietet werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist differenzierte Vergleichsfaktoren aus, auch für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.¹⁶ Dies scheint auf den ersten Blick eine gute Bewertungsgrundlage. Sie leidet jedoch an einem Mangel: Die Berechnungsvorschriften für die Vergleichswerte sind zwar gut geeignet den Durchschnitt zu ermitteln, sie bieten jedoch keine Handhabe, um die Abweichungen des spezifischen Bewertungsfalls vom Durchschnitt zu berücksichtigen. Die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Parameter sind für den Oberbergischen Kreis bisher noch nicht abgeleitet worden.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab wird der Bodenwert dargestellt, weil er in beiden Verfahren benötigt wird.

¹⁵ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹⁶ GMB OBK 2023, S. 77

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	90 €/m ²
Nr.	2817523
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Bauweise	offen
Fläche	800 m ²

Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 16), liegt in einem Wohngebiet und ist freistehend bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Wegen der Hanglage wird das Untergeschoss fast vollständig wohnlich genutzt. Das Wohngebäude ist deshalb fast zweigeschossig. Dieser Vorteil gilt aber für viele Grundstücke in der Bodenrichtwertzone und rechtfertigt deshalb keinen Zuschlag. Das gleiche gilt für die gute Aussichtslage.

Andererseits erschwert die Hanglage die Nutzung der Freiflächen. Die Anlage eines Gartens oder ebener Spielflächen sind nur eingeschränkt möglich und wegen der Böschungen aufwendig. Hierfür wird ein frei geschätzter Abschlag vorgenommen in Höhe von

3 %

Das Grundstück ist außerdem wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Im Liegenschaftsbuch ist die größere Teilfläche des Flurstücks 380 als „Gebäude- und Freifläche“ mit 1.131 m² angegeben. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt hierfür einen Abschlag von 15 %. ¹⁷ Der Bodenwert dieses Grundstücksteils wird geschätzt auf

$$90 \text{ €/m}^2 * 1.131 \text{ m}^2 * 0,85 * 0,97 = 83.925,86 \text{ €}$$

Der 426 m² große Rest des Flurstücks 380 ist als Grünland/Acker ausgewiesen. Wegen der ungünstigen Form und der Hanglage bietet eine Ausdehnung des Gartens auf diese Teilfläche keinen Vorteil. Lediglich die Freihaltung der guten Aussicht macht diesen Grundstücksteil höherwertig als reines Grünland. Sein Bodenwert wird deshalb mit dem Mittelwert für höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen angesetzt ¹⁸

$$2,80 \text{ €/m}^2 * 426 \text{ m}^2 = 1.192,80 \text{ €}$$

¹⁷ GMB OBK 2024, S. 63

¹⁸ GMB OBK 2024, S. 47

Der Bodenwert des gesamten Grundstücks wird geschätzt auf

83.925,86 € + 1.192,80 € =

85.118,66 € €

rd. **85.000 €**

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Für die Abfrage wurde das maßgebliche fiktive Baujahr 1975 und ein Modernisierungsstand von 1990-1999 eingegeben. Die Abfrage ergab für die Hauptwohnung im Erd-

geschoss und Kellergeschoss einen Mietpreis von ¹⁹

rd. 4,4 €/m² ± rd. 0,9 €/m²

und für die Wohnung im Obergeschoss von

5,0 €/m² ± 1,0 €/m²

Der relativ niedrige Mietpreis der Hauptwohnung kommt ausschließlich wegen der übergroßen Wohnfläche von 219 m² zustande. Bei der in Morsbach üblichen Wohnungsgröße in Einfamilienhäusern von 144 m² würde der Mietpreis laut Mietspiegel 5,0 €/m² betragen.

Die höherwertige Ausstattung der Hauptwohnung unter anderem mit Schwimmbad und Sauna rechtfertigt es, den Mietpreis für beide Wohnungen in einem ersten Schritt einzuordnen bei

5,00 €/m²

Im Mietspiegel sind die durchschnittlichen Mietpreise für einen Carport mit 30 € und für Garagen mit 45 € je Stellplatz angegeben.

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Morsbach keine Angaben. Für die benachbarte Stadt Waldbröl gibt er einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,88 €/m² an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Steigerung der Mietpreise wird der angenommene Ansatz bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² einen Mietpreis von 5,4 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ²⁰ Angesichts des relativ niedrigen Bodenwertes das Bewertungsgrundstücks wird auch hierdurch der angenommene Mietpreis bestätigt.

Mietertrag

Weil der Erlös aus Vermietungen der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bilden die Mieteinnahmen den Jahresertrag. Die Mieteinnahmen betragen:

1 Stellplatz im Carport: 30 € * 12 Monate	360 €
2 Stellplätze in der Garage: 45 € * 12 Monate	1.080 €
(219 m ² + 92 m ²) * 5,00 €/m ² * 12 Monate	<u>18.660 €</u>
	20.100 €

¹⁹ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

²⁰ GMB OBK 2024, S. 89

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 19,3 % zu berücksichtigen. ²¹

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,193 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen, der Garage und des Carports angesetzt:

$$(298 \text{ €} * 2 \text{ Wohnungen} + 39 \text{ €} * 3 \text{ Einstellplätze}) * 1,193 = \text{rd. } 850 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jeden Einstellplatz zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$((219 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2) * 11,70 \text{ €/m}^2 + 3 * 88 \text{ €}) * 1,193 = \text{rd. } 4.660 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$20.100 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 400 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

5.910 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber noch plausiblen Anteil von 29 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der neuen ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt

²¹ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Mai 2024 = 119,3 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Zweifamilienhäuser einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,4 % mit Standardabweichung $\pm 0,4$ % an.²² Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 1,0-1,8 % zu erwarten sind.

- Die Wohnlage ist durchschnittlich, die Ausstattungen sind teilweise etwas überdurchschnittlich, aber zum Teil auch veraltet. Insofern ist keine Anpassung des mittleren Liegenschaftszinssatzes erforderlich.
- Die baulichen Anlagen sind insgesamt nicht so hochwertig, dass ein Schwimmbad fraglos zu dem Niveau passt und als Wertsteigerung empfunden wird. Weil die Nutzfläche des Schwimmbades nur zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet wird, wird das Schwimmbad im Ertragswertverfahren neutral behandelt.
- Der relativ offene Grundriss und die unübliche Größe der Wohnfläche stellen ein wirtschaftliches Risiko dar. Deswegen ist eine Orientierung im oberen Bereich der Spannweite angemessen.
- Ein weiteres wirtschaftliches Risiko besteht in der Unsicherheit, mit welchem Aufwand ungenehmigte Aus- und Anbauten legalisiert werden können oder möglicherweise zurückgebaut werden müssen (siehe S. 14).
- Die Wertminderung um 5 % wegen der weitgehend fehlenden Abstellmöglichkeiten im Keller bedingen eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um weitere 0,25 Prozentpunkte (siehe S. 25).

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Risiken so hoch, dass der Liegenschaftszinssatz oberhalb der einfachen Standardabweichung angesetzt wird mit

2,0 %

²² GMB OBK 2024, S. 89

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht. Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (LZS / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 2 Ertragswert

Rohertrag		20.100,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	5.910,00 €/Jahr
= Reinertrag		14.190,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.700,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		12.490,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,0 %, 31 Jahre)	*	22,94
= Gebäudeertragswert		286.520,60 €
+ Bodenwert (siehe S. 33)		85.000,00 €
+ Zubehör (siehe S. 24)		1.000,00 €
– bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 13 f.)	./:	18.000,00 €
= Ertragswert		354.520,60 €
		rd. 355.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ²³ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ²⁴

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

²³ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

²⁴ GMB OBK 2023, S. 83

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.31: freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (90 %) und Typ 1.01: wie vorstehend aber Untergeschoss nicht ausgebaut (10 %).

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,9	0,1			15
Außentüren und Fenster		0,9	0,1			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Decken und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			1,0			9
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6
Kostenkennwerte (€/m²)	714	793	912	1.095	1.373	862

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen der nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung eine unterdurchschnittliche Qualität.

Die anderen Ausstattungen weisen einen eher durchschnittlichen Standard auf.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war ²⁵

II 2024

rd. **1,82**

Berücksichtigung des fehlenden Drempels

Ausgebaute Dachgeschosse sollen einen Abschlag erhalten, wenn ein Drempel fehlt. In Abhängigkeit von der Trauflänge und der Giebelbreite sowie der Standardstufe kann der Abschlag 1,5 % - 5,5 % betragen.

Im Bewertungsfall ist von mittleren Werten auszugehen, sodass der Abschlag beziffert wird mit

-3,0 %

Zuschlag für Zweifamilienhaus

Außerdem ist für Zweifamilienhäuser ein Zuschlag von 5 % zu vergeben. Der entsprechende Umrechnungsfaktor ist

1,05

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 441 m² ermittelt (siehe S. 29). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$862 \text{ €/m}^2 * 441 \text{ m}^2 * 1,82 * 0,97 * 1,05 =$ 704.657,82 €
rd. **705.000 €**

gesondert zu veranschlagende Bauteile

In der Bruttogrundfläche und damit in den Herstellungskosten sind einige Bauteile nicht enthalten. Sie werden wie folgt berücksichtigt: ²⁶

- eine Loggia mit einer Fläche von 15 m²

$(1.000 \text{ €} + 15 \text{ m}^2 * 750 \text{ €/m}^2) * 1,82$ rd. **21.000 €**

Herstellungskosten der Garage

Genehmigt wurde eine Garage mit zwei Stellplätzen und einer Grundfläche von 60 m² sowie das darunter liegende Schwimmbad.

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m² angesetzt.

$485 \text{ €/m}^2 * 60 \text{ m}^2 * 1,82 =$ rd. **53.000 €**

²⁵ Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für 2021 mit 141,0 (Basis 2010 = 100) und für das 2. Quartal 2024 mit 129,4 (Basis 2021 = 100) angegeben.

²⁶ Maßgeblich ist die Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile bzw. die Normalherstellungskosten 2010 in Kleiber online.

Herstellungskosten des Schwimmbades

In den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind für Freizeitbäder/ Heilbäder als Kostenkennwerte 2.450-3.840 € angegeben. Auch der niedrigste Standard beinhaltet Bauteile mit einem Wärmedämmstandard nach 1995.

Sprengnetter hat eigene NHK-Werte für private Schwimmhallen abgeleitet. Diese liegen für angebaute Schwimmhallen in Abhängigkeit vom Ausbaustandard zwischen 2.800 und 5.000 €/m² BGF. ²⁷ Selbst der niedrigste von Sprengnetter beschriebene Standard liegt über dem Standard des Schwimmbades auf dem Bewertungsgrundstück. Somit sind die Herstellungskosten jedenfalls deutlich niedriger anzusetzen.

Eingeschossige, einseitig angebaute Wohnhäuser mit Flachdach haben im höchsten Ausbaustandard Normalherstellungskosten von 1.670 €/m². Weil der Einbau und die Abdichtung des Beckens sowie die Schwimmbadtechnik wahrscheinlich nicht weniger aufwendig sind, erscheint es angemessen, für das Schwimmbad die NHK anzusetzen mit 1.700 €/m²

$$1.700 \text{ €/m}^2 * 60 \text{ m}^2 * 1,82 = \text{rd. } \mathbf{186.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁸ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²⁹ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird wegen der hohen Herstellungskosten ein Anteil von 4 % gewählt.

$$(705.000 \text{ €} + 21.000 \text{ €} + 53.000 \text{ €} + 186.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{39.000 \text{ €}}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird wie folgt berechnet: Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$1.004.000 \text{ €} * 49 / 80 = \text{rd. } \mathbf{615.000 \text{ €}}$$

²⁷ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 3 3.01.1/2/2

²⁸ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²⁹ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4	Herstellungswert der baulichen Anlagen	1.004.000 €
Vorläufiger Sachwert	– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 615.000 €
	+ Bodenwert (siehe S. 33)	<u>85.000 €</u>
	vorläufiger Sachwert	474.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 46).

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 1.600 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, faktisch zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Doppelgarage und Carport. Das Haus wurde 1972 fertiggestellt.

Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme des seit längerem stillgelegten Schwimmbades werden auf 18.000 € geschätzt.

Wertrelevante Besonderheiten sind:

- Das Grundstück hat eine starke Hangneigung und wird nur zur Hälfte durch bauliche Anlagen und den Garten genutzt.
- Das Haus hat gegenwärtig eine Wohnfläche von rd. 320 m², wurde aber ausschließlich von einer Familie genutzt. Nur im Kellergeschoss und im Dachgeschoss gibt es kleinere, nahezu abgeschlossene Wohnungen.
- Das Kellergeschoss wurde fast vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Es gibt verhältnismäßig wenig Abstellmöglichkeiten.
- Unterhalb der Garage befindet sich ein über 50 m² großes Schwimmbad und eine ebenso große ungenehmigte Terrasse auf der Garage.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Das Vergleichswertverfahren scheidet aus (siehe S. 32).
- Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren führen zu einem angemessenen Verkehrswert.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 35 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 40 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 474.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei Wohnhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 139 €/m² einen Abschlag von 7 % an.³⁰

Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden. Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren Punkten vom Durchschnitt ab:

- Die bei Einfamilienhäusern im Oberbergischen Kreis üblichen Abstellflächen im Keller stehen im Bewertungsfall nur in sehr geringem Maß zur Verfügung. Hierfür ist ein Abschlag von 5 % vorgesehen (siehe S. 25).
- Das Schwimmbad passt nicht ganz zum Niveau der sonstigen baulichen Anlagen, verursacht aber ein Fünftel der Herstellungskosten. Auch hierfür ist ein Abschlag angemessen.
- Weiterhin überschreitet die Wohnfläche das für Zweifamilienhäuser übliche Maß sehr stark. Darüber hinaus erschwert der Grundriss die Nutzung der Wohnräume im Erdgeschoss und Untergeschoss als abgeschlossene Wohnungen. Dies ist ein wirtschaftliches Risiko.
- Ein wirtschaftliches Risiko ist auch die Unsicherheit, ob und mit welchem Aufwand die ungenehmigten An- und Ausbauten nachträglich legalisiert werden können.

Die Kaufpreise variieren bei dem anzunehmenden Bodenrichtwertniveau häufig in einem Bereich von ±20 % (a. a. O., S. 85). Diese Spanne wird fast vollständig ausgenutzt und der maßgebliche Sachwertfaktor vermindert auf

0,75

Der marktangepasste Sachwert beträgt unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Merkmale in Höhe von 18.000 € (siehe S. 13 f.) und des Zubehörs (siehe S. 24)

$$474.000 \text{ €} * 0,75 - 18.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{339.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Folgende Werte wurden ermittelt:

Ertragswert	355.000 €
Sachwert	339.000 €

Beide Werte liegen nahe genug beieinander, um sich gegenseitig zu bestätigen. Die Werte werden deshalb als plausibel angenommen.

Dem Ertragswert kommt hier eine hohe Bedeutung zu: Zum einen eignet sich das Haus für eine Teilvermietung und zum anderen sind die im Ertragswertverfahren verwendeten Parameter besser nachvollziehbar.

Allerdings weist das Bewertungsgrundstück erhebliche Abweichungen von üblichen Kauffällen auf. Der ermittelte Sachwert wird deshalb zur Absicherung des Ver-

³⁰ GMB OBK 2024, S. 84

kehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert wird aus beiden ermittelten Werten abgeleitet und auf zwei signifikante Stellen gerundet.

$$(355.000 \text{ €} + 339.000 \text{ €}) / 2 = 347.000 \text{ €}$$

rd. **350.00 €**

Der Verkehrswert einschließlich der Kosten für besondere objektspezifische Merkmale entspricht einem Rohertragsfaktor von 18,3 und liegt damit deutlich unter dem durchschnittlichen Wert für Zweifamilienhäuser im Oberbergischen Kreis, jedoch innerhalb der Spannweite der Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser. ³¹

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Holpe Blatt 44 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Holpe, Flur 28, Flurstück 380, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Ritterseifener Weg 30, 1.557 m²) zum Wertermittlungstichtag 20. Juni 2024 geschätzt auf

350.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Köln, 12. Juli 2024

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

³¹ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2024, S. 90 Der mittlere Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser betrug im Oberbergischen Kreis 25,8 mit Standardabweichung 2,8. S. 92 Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser 21,6 ±4,4 und für Mehrfamilienhäuser 17,6 ±4,1.